

CRZ.

Č.j. ZML 906/2017

N á j o m n á z m l u v a

uzatvorená s odkazom na § 663 a násl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 18/96 Z.z. v znení noviel

m e d z i

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica

V zastúpení : **Ing. Marian Staník**, generálny riaditeľ

IČO : 36038351

IČ pre DPH : SK 2020087982

DIČ : 2020087982

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici dňa 29.10.1999, oddiel Pš, vložka č. 155/S.

na strane jednej ako p r e n a j í m a t e ľ o m

a

MRÁŽ s.r.o.

Duplín č. 96, Stropkov 091 01

V zastúpení : **Róbert Mražik** - konateľ

IČO : 44838981

DIČ : SK2022853151

platca DPH.

na strane druhej ako n á j o m c o m

uzatvárajú túto zmluvu za nasledovných podmienok :

Článok I. Predmet zmluvy

1.1. Predmetom zmluvy je nájomný vzťah (nájom) medzi zmluvnými stranami, pričom účelom zmluvy je úprava tohto vzťahu v súlade s vôľou strán a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

1.2. Predmetom nájmu, upraveným nájomnou zmluvou je stavba vo vlastníctve SR a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádza v k.ú. Šandal :

- o **Dielne Stropkov**, v k.ú. Šandal situované na parcele č. KN-C 369/7 , vedenom na LV 403 o výmere podlahovej plochy 343 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría .

Článok II. Účel nájmu

Nebytové priestory tvoriace predmet tejto zmluvy budú nájomcom využívané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to pre svoju podnikateľskú činnosť a v rozsahu jeho oprávnenia , najmä na prevádzkovanie drevárskej výroby.

Článok III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú 25 rokov a to odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Článok IV. Výška a splatnosť nájmu

1. Výška nájmu je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. v platnom znení :

Dielne1.000 €/rok bez DPH

Slovom: jedentisíc eur, bez DPH.

2. Nájomné bude hradené nájomcom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v rovnakých splátkach vo výške 1.000 € bez DPH, slovom tisíc eur bez DPH, vždy najneskôr do 28.02 príslušného kalendárneho roka. Splatnosť nájomného bude podľa faktúry na účet prenajímateľa v prospech účtu: vedeného vo VÚB, a.s. č: **509632/0200** vo VÚB a.s. Vranov nad Topľou, príjemca OZ Vranov. Prvé nájomné ako alikvótna časť za kalendárny rok, v ktorom táto Nájomná zmluva nadobudla účinnosť je splatné do 14 dní od doručenia faktúry prenajímateľom v prospech účtu: vedeného vo VÚB, a.s. č: **509632/0200** vo VÚB a.s. Vranov nad Topľou, príjemca OZ Vranov.
3. Pri určovaní výšky nájmu zmluvné strany vychádzali zo skutočnosti, že nájomca uvedie predmet nájmu na vlastné náklady do užívania schopného stavu na účel, za ktorým sa predmet nájmu prenajíma, pričom po skončení nájmu nebude mať voči prenajímateľovi žiadne nároky z titulu vynaložených investícií, nakoľko pri určení výšky nájmu zmluvné strany zohľadnili výšku investície.
4. Nájomca je povinný počas doby prenájmu na predmete nájmu preinvestovať sumu tj. odhadované náklady (50 000 EUR). V prípade, že uvedenú sumu v celom rozsahu nepreinvestuje bude nájomca povinný po skončení nájmu rozdiel sumy čo preinvestoval a čo mal preinvestovať v zmysle vyššie uvedeného odhadu nákladov (50 000 EUR) doplatiť prenajímateľovi a to do 30 dní od skončenia nájmu, nakoľko pri určení výšky nájmu zmluvné strany zohľadnili výšku investície. V prípade skoršieho ukončenia nájmu, nebude nájomca požadovať finančné prostriedky preinvestované po dobu trvania nájmu.
5. V tejto cene za užívanie predmetu nájmu nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy. Tieto budú uhrádzané osobitne. Spotreba médií jako napr. elektrickej energie, plynu, dodávky tepla, TUV, vodné a stočné, a pod. nie je zahrnutá v nájomnom a bude uhrádzaná osobitne na základe faktúr vystavených prenajímateľom nájomcovi a nájomca vykoná úhradu refakturovanej sumy, ktorú prenajímateľ uhradil dodávateľovi médií, bezodkladne po predložení faktúry zo strany prenajímateľa najneskôr však do dátumu splatnosti uvedenom na príslušnej faktúre.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu vyvolané objektívnymi skutočnosťami (inflácia, zákonné úpravy, ceny vstupov a pod.).

Článok V. Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah sa končí uplynutím dojednanej doby nájmu.

...ťah môže byť predčasne ukončený pred dojednanou dobou nájmu, a to na základe zmluvných strán, na základe zákona alebo spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

...mateľ môže nájom ukončiť pred uplynutím dojednanej doby písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca užíva predmetu nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca je o viac ako 30 dní v omeškaní s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - f) bolo právoplatne rozhodnuté príslušným správnym orgánom o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - g) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - h) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú je viazaný účel nájmu;
 - i) nájomca zanikne bez likvidácie (zlúčením / rozdelením / splynutím) alebo ak dôjde k predaju podniku - nájomcu (alebo jeho časti) na tretie osoby v zmysle § 476 a nasl. Obchodného zákonníka.
4. Nájomca môže nájom ukončiť pred uplynutím dojednanej doby písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov:
- a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorý je viazaný účel nájmu;
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy
5. Výpovedná doba je u každej zo zmluvných strán 3 mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Neprevzatie doporučenej zásielky v odbernej lehote alebo odmietnutie prevzatia niektorou zo zmluvných strán sa považuje za doručené. Za deň, kedy bolo oznámenie o výpovedi doručené, sa považuje pri doručovaní prostredníctvom pošty, deň vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi.

Článok VI. Zmluvná pokuta

V prípade omeškania s úhradou nájomného v lehote a výške dohodnutej podľa čl. IV. je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

Článok VII. Ostatné dojednania

- 1.) Prenajaté nehnuteľnosti nájomca môže využívať len na účel, pre ktoré boli tieto prenajaté.

- predmet zmluvy, ako je špecifikovaný v bode I. zmluvy nesmie nájomca v žiadnom prípade ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť vzťah nájomný za vzťah podnájomný, za podnájom sa nepovažuje ubytovanie klientov nájomcu.
- 3.) Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
 - 4.) Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vzniknú v kauzálnej súvislosti s prevádzanou činnosťou, rovnako aj za škody vzniknuté v dôsledku zneužitia osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup s výnimkou škôd s vzniknutých pôsobením vis major.
 - 5.) Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca realizovať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a príslušných orgánov.
 - 6.) Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia proti násilnému vniknutiu do objektu a všetky predpisy požiarnej ochrany.
 - 7.) Prenajímateľ alebo ním oprávnená osoba má právo vstupu do prenajatých priestorov aj bez sprievodu nájomcu alebo ním poverenej osoby. O takomto vstupe musí však prenajímateľ nájomcu bezodkladne informovať.
 - 8.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa písomne o vzniku akejkoľvek škody ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
 - 9.) Nájomca je povinný hradiť nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy.
 - 10.) Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
 - 11.) Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a životného prostredia. Za týmto účelom sa zaväzuje prijať tak v oblasti ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci ako aj v oblasti životného prostredia a požiarnej ochrany príslušné opatrenia v súlade s platnými právnymi predpismi.
 - 12.) Nájomca sa zaväzuje uhradiť škody a náklady na opravy spôsobené v prenajatom priestore a na nehnuteľnosti, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbaním údržby prenajatého priestoru.
 - 13.) Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných úprav na nehnuteľnostiach, ktoré sú bližšie popísané v Článku I. tejto zmluvy, a to v rozsahu uvedenom v žiadosti nájomcu (fotokópia žiadosti tvorí prílohu tejto zmluvy).
 - 14.) Akékoľvek stavebné úpravy s výnimkou tých ktoré prenajímateľ povolil podľa bodu tohto článku, môže nájomca realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa pri dodržaní platných právnych predpisov a získaní v prípade zákonnej požiadavky súhlasov príslušných orgánov. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
 - 15.) Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady všetky opravy a udržiavacie práce na predmete zmluvy (viď. čl. I.).
 - 16.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov, resp. zhodnotenia predmetu nájmu stavebnými úpravami a investíciami, ktoré vykoná nájomca na predmete nájmu v súlade s bodom 13. tohoto článku pri ukončení nájomného vzťahu v lehote uvedenej v čl. III. tejto zmluvy, alebo pred uplynutím tejto a týchto nárokov sa vzdáva, pretože táto skutočnosť bola zohľadnená okrem iného pri určení výšky nájmu.
 - 17.) Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaní schopnom stave a znášať všetky náklady na opravu a údržbu predmetu nájmu. Uvedené povinnosti nájomcu boli dojednané vzhľadom na skutočnosť, že do užívania schopného stavu predmet nájmu uvedie na vlastné náklady nájomca ako aj vzhľadom na výšku nájmu a dobu nájmu.
 - 18.) Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 30 dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.

Článok VIII. Záverečné dojednania

1. Prenajímateľ má právo vstupu na prenajaté nehnuteľnosti za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude obojstranne dohodnutý.

meny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom obidvoch zmluvných strán.

Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na základe zákona č. 546/2010 Z.z.
5. Zmluva bola napísaná v 4 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia :
 - 3 rovnopisy prenajímateľ
 - 1 rovnopis nájomca
6. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

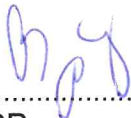
Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.

Zmluva po vyhotovení bola nahlas prečítaná, vysvetlená, pričom obe zmluvné strany prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a túto na znak súhlasu slobodne a vážne podpísali.

V Banskej Bystrici dňa.....7.7.2017

Prenajímateľ :

LESY SR, š.p. Banská Bystrica,
v zastúpení
Ing. Marian Staník
generálny riaditeľ



.....
podpis GR

Nájomca :

Róbert Mražik
konateľ

MRAŽ, s.r.o.
Duplín 96, 091 01 DUPLÍN
IČO: 44 838 981, DIČ: 2022553151
mraz@zoznam.sk

.....
podpis nájomcu

LESY Slovenskej republiky
štátny podnik
Námestie SNP č. 8
975 66 Banská Bystrica